



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 25. September 2024

Beschluss Nr. 2024-215 | Registraturplan Nr. 04.05.2 | CMIAXIOMA Laufnummer 2024-416 | IDG-Status: Öffentlich

Privater Gestaltungsplan «Baumgartenholz», mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG; Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 PBG sowie zur 2. kantonalen Vorprüfung im Sinne von § 87a PBG

Sachverhalt

Die J. Jucker AG und die L+B AG, HGV, haben bei der Gemeinde Bauma am 20. Dezember 2023 gemeinsam die privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» für die Überweisung in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Mit den privaten Gestaltungsplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die beiden Gestaltungsplanpflichtgebiete mit Wohnbauten baulich zu entwickeln.

Der Gestaltungsplanung ist eine Testplanung mit zwei Planungsteams, unter Mitwirkung von Fachexperten, des kantonalen Ortsbildschutzes und der Gemeinde, vorausgegangen (Ergebnisbericht Testplanung / Ausblick Synthese, Topik Partner AG, 13. September 2022). Das Team Salewski Nater Kretz Architektur und Städtebau mit Müller Illien Landschaftsarchitektur hat gestützt auf die Testplanung das Richtkonzept über beide Gestaltungsplanpflichtareale erarbeitet.

Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» umfasst die Grundstücke BA4986 (L+B AG, HGV) sowie die Grundstücke BA4238 und BA7277 (J. Jucker AG) mit einer Gesamtfläche von rund 1.75 ha, welche sich in der Kernzone 1 und der W2b-Zone befinden.

Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wurde am 31. Mai 2024 durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft (§ 87a PBG). Die vorgebrachten Vorbehalte wurden in der Zwischenzeit behandelt und der Gestaltungsplan entsprechend angepasst. Er umfasst folgende Bestandteile:

- Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV), dat. 22. August 2024
- Situation M. 1:750, dat. 22. August 2024
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 22. August 2024, mit Beilagen
 - Nr. 1a Richtkonzept Baumgartenholz/Juckeren inkl. Freiraum, Stand vom 8. August 2024
 - Nr. 1b Ortsbauliches Vokabular, Stand vom 12. Dezember 2023
 - Nr. 2a Schutzverordnung Webereiensemble Grünthal/Juckeren xx vom yy 2024, Stand 30.7.2024
 - Nr. 4 Schlussbericht Testplanung, Stand vom 13. September 2022
 - Nr. 5 Lärmgutachten, Stand 5. September 2024
 - Nr. 6 Entwicklungsvereinbarung für die Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage Baumgartenholz, Stand 19. Dezember 2023
 - Nr. 8 Stellungnahme zu Vorprüfungen und Einwendungen



Mit dem Gestaltungsplan «Baumgartenholz» werden namentlich folgende Abweichungen gegenüber der Grundordnung festgelegt:

- Festlegung einer Gesamtnutzfläche in m² für jedes Baufeld. Dabei wird für die Baufelder E bis G im Grundsatz von einer Ausnützungsziffer innerhalb der W2b von 38.5 % ausgegangen (analog 10%-Bonus Arealbebauung). Mit der Einführung der Gesamtnutzfläche wird die Ausnützungsziffer als Dichtemass für den Gestaltungsplanperimeter ersetzt, sodass auch für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren nur noch die Gesamtnutzfläche nach Art. 9 der Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommt.
- Festlegung Vollgeschosszahl innerhalb W2b (analog Arealbebauung) und K1 auf 3 Vollgeschosse
- Festlegung arealinterner Grundabstände
- Reduktion des Strassenabstandes von 6.00 m auf 5.00 m
- Verzicht auf die Beschränkung der Gebäudelänge (analog Arealbebauung), wobei die Gebäudelänge innerhalb des zulässigen Bereichs der BZO liegt
- Festlegung Schrägdachpflicht anstelle Satteldachpflicht und Reduktion der minimalen Dachneigung auf 15° a.T.

Erwägungen

Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs (§ 86 Planungs- und Baugesetz [PBG]). Da mit dem Gestaltungsplan von der Grundordnung abgewichen werden soll, hat die Gemeindeversammlung über den privaten Gestaltungsplan «Baumgartenholz» zu entscheiden (§ 88 PBG).

Die Pläne sind vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planinhalt äussern (§ 7 Abs. 2 PBG). Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» erfüllt die formellen Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan gemäss § 83 PBG.

Basierend auf der Testplanung und gestützt auf dem daraus erarbeiteten Richtkonzept kann eine qualitativ hochwertige Überbauung im unmittelbaren Umfeld der geschützten, ehemaligen Industrieanlage «Weberei Grünthal» entstehen. Der Gemeinderat kann den Gestaltungsplan «Baumgartenholz» unterstützen.

Soweit die Zuständigkeit der Gemeinde gegeben ist, kann der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» als zweckmässig und sachgerecht aufgebaut und dargestellt beurteilt werden.

Gegenüber der Regelbauweise wird insbesondere bezüglich realisierbarer Dichte abgewichen. Die Abweichung orientiert sich jedoch an den Möglichkeiten der Arealbebauung nach Art. 40 BZO. Die Verträglichkeit der erhöhten Dichte wurde im Rahmen der Testplanung geprüft und wird im Erläuterungsbericht mit einer ausführlichen Interessenabwägung belegt. Im Sinne einer klaren Regelung der Dichte wird im Gestaltungsplan zudem die Gesamtnutzfläche als neuer und für die zulässige Dichte relevanter Baubegriff eingeführt und festgelegt. Die festgelegte Gesamtnutzfläche ersetzt im Perimeter des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer als Dichtemass.



Die notwendigen Nachweise wie Anzahl Parkplätze, Spiel- und Freiflächen und ein Lärmschutznachweis werden im Erläuterungsbericht bzw. dessen Beilagen erbracht. Für die konkrete Bedarfsberechnung wird auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen. Die generelle Umsetzbarkeit des Gestaltungsplans und die Vereinbarkeit mit den nationalen, kantonalen und kommunalen Gesetzgebungen ist nachgewiesen. Im Lärmschutznachweis wird aufgezeigt, dass die massgebenden Grenzwerte ohne Massnahmen nicht eingehalten werden können, wobei mögliche Massnahmen formuliert werden und bei der Umsetzung auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen wird. Ein detaillierter Lärmschutznachweis, welcher im Falle der Tiefgaragenzufahrt sowie im Falle des Strassenverkehrslärms bei den Baufeldern E, F und G die Einhaltung der Planungswerte nachweist, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen. Die Beurteilung durch den Kanton bleibt vorbehalten.

Gestützt auf das in der Testplanung erarbeitete Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept kann in Verbindung mit dem Gestaltungsplan ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, das Saland bzw. Bauma in geeigneter Weise weiterentwickelt. Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» setzt die konzeptionellen Entwicklungsgrundsätze zweckmässig um und vermag insbesondere folgende, für das nachgeordnete Baubewilligungsverfahren qualitätssichernde Elemente verbindlich zu sichern:

- Besonders gut ins Ortsbild einfügende Überbauung
- Rücksichtnahme auf die prägenden und markanten Schutzobjekte
- Sicherung von Einsichtsachsen, welche Industriebauten als gut erkennbares Identifikationsmerkmal hervorheben
- Frühe Anordnung einer zentralen Tiefgaragenzufahrt
- Qualitativ hochwertige Aussenräume
- Sicherung grosser, nicht unterbauter sowie unversiegelter Flächen
- Öffentliche Fusswege durchs Quartier

Die Baudirektion wird ersucht, im Sinne von § 87a PBG, den überarbeiteten Gestaltungsplan «Baumgartenholz» auf Vollständigkeit und Rechtmässigkeit vorprüfen zu lassen (2. Vorprüfung).

Der Gestaltungsplan «Baumgartenholz» soll im Sinne von § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und den nach- und nebengeordneten Planungsträger zur Vernehmlassung unterbreitet werden.

Beschluss

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird im Sinne von § 86 PBG zugestimmt.
2. Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird der Baudirektion zu einer zweiten Vorprüfung unterbreitet (§ 87a Abs. 1 PBG).
3. Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 Abs. 2 PBG).
4. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, die Publikation dieses Beschlusses in den amtlichen Publikationsorganen zu veranlassen.



5. Der private Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden Wila, Wildberg, Pfäffikon, Hittnau, Bäretswil und Fischenthal zur Anhörung unterbreitet. Die Zustellung der Unterlagen erfolgt in digitaler Form.
6. Mitteilung an:
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich
 - E10-Planing Büro für Raumplanung und Baurecht, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster
 - R+K, Büro für Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
 - Region Zürcher Oberland RZO, Verbandssekretariat, c/o Federas Beratung AG, Postfach, Mainaustrasse 30, 8034 Zürich
 - Gemeinderat Wila (per E-Mail)
 - Gemeinderat Wildberg (per E-Mail)
 - Gemeinderat Pfäffikon (per E-Mail)
 - Gemeinderat Hittnau (per E-Mail)
 - Gemeinderat Bäretswil (per E-Mail)
 - Gemeinderat Fischenthal (per E-Mail)
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 04.05.2)

Gemeinderat Bauma


Andreas Sudler
Gemeindepräsident


Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand:

04. Okt. 2024